



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Corso Sandro Pertini, 30 - 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE n. 165/2021.**

RELAZIONE GENERALE DI PERIZIA

**FORMAZIONE LOTTI, RIEPILOGO DI STIMA E SCHEMA
RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ**

Versione privacy

Beni oggetto di procedura:

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 206, 209;
- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 221 sub.1 (F3);
- 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 214;
- 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro





TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare
165/2021 del R.G.E.

Parti: CREDITORE
Debitore: DEBITORE
Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Beni oggetto di pignoramento:

- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- ✓ 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle 206, 209;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle 221 sub.1 (F3);
- ✓ 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle 214;
- ✓ 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).





SOMMARIO

INCARICO.....	4
BREVE DESCRIZIONE.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	8
TITOLI DI PROPRIETÁ E REGIME PATRIMONIALE.....	8
LOTTI.....	9
METODOLOGIE DI STIMA APPLICATE.....	9
TABELLE RIEPILOGATIVE DEI VALORI STIMATI.....	11
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ.....	13
LOTTO 1.....	13
LOTTO 2.....	13
LOTTO 3.....	14
LOTTO 4.....	14
CONGEDO DEL C.T.U.....	15





Con atto di nomina del 17/06/2022 il sottoscritto ing. Gullotta Alessandro, con studio a Modica (RG) cap. 97015, in Corso Sandro Pertini al civico n° 30, e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it, pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n.165/2021 e, in data 23/06/2022, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



BREVE DESCRIZIONE

La procedura in esame vede interessate diverse proprietà costituite sia da fabbricati che da lotti di terreno e tutte facenti capo allo stesso debitore, il sig. DEBITORE. Per entrambe le tipologie di beni oggetto di causa, fabbricati e terreni, si intravede la possibilità da parte dello scrivente C.T.U., di realizzare dei **lotti separati** che rendono, sicuramente, più agevole ed appetibile la futura vendita, soprattutto in rapporto alla sofferenza del mercato attuale malgrado i deboli segnali di ripresa.

Relativamente alla suddivisione in lotti si tratterà più accuratamente nel seguito della presente relazione.

Sintetica descrizione dei vari beni staggiti:

- ✓ **1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7):**

Trattasi di un edificio costituito da un unico piano terra ubicato in c.da Crocefia del territorio del Comune di Ispica (RG), con ingresso principale dalla stradella di accesso al lotto che lo collega direttamente alla S.S.115, nel tratto di collegamento tra i Comuni di Ispica e di Modica. Detto edificio ha la destinazione di civile abitazione e si compone di un ingresso e disimpegno, di tre ampie camere da letto, un salone ed una cucina abitabile oltre i servizi. Copre una **superficie lorda** di circa mq. 181,84 ed una **superficie utile** interna calpestabile di mq. 160,68.

Presenta la struttura portante in muratura con copertura a padiglione (falde inclinate su ogni lato).

L'intero fabbricato è rifinito in ogni sua parte e completo di impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, in atto tutti funzionanti. Sono ancora pertinenze del superiore bene due verande di cui una, più grande, in corrispondenza dell'ingresso ed una, più piccola, in corrispondenza del vano cucina, oltre i percorsi esterni di collegamento pedonale e viario tra la casa ed il terreno di pertinenza. Tutto il lotto di terreno è circondato da muro di recinzione in parte del tipo tradizionale (a secco) ed in parte con paletti e rete (v. fig. 1 e 2 di pag. 6).



- ✓ **2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.ile 206, 209**

Trattasi di due particelle costituenti la parte terminale della stradella per l'accesso alla proprietà.

In particolare la particella n. 206 è attualmente inglobata nel piazzale di pertinenza della particella n. 221 cui si accede, di fatto, dalla p.lla 218 e 214. (v. fig. 1 e 2).



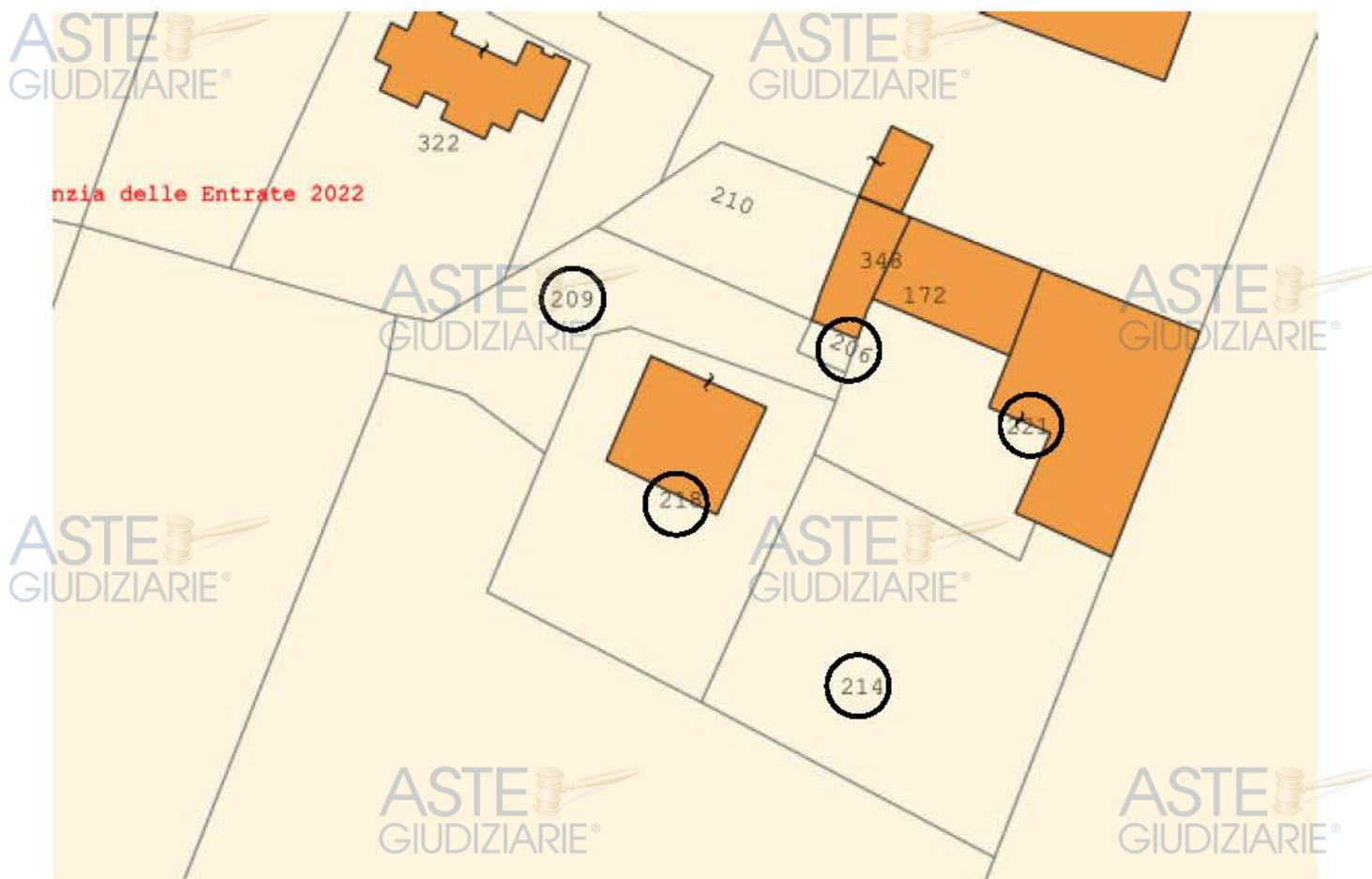


Fig. 1 - Vista d'insieme con l'indicazione delle particelle catastali



Fig. 2 - Vista d'insieme da satellite

✓ **1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part.lla 221 sub.1 (F3);**

Trattasi anche in tal caso di un edificio costituito da un unico piano terra, facente parte originariamente di un fabbricato più grande ma oggi dallo stesso separato perché di proprietà ad altra ditta. Detto fabbricato ha la destinazione di fatto di annesso rurale / magazzino, per quanto catastalmente risulta " *in corso di costruzione*", e si compone di tre locali tra loro internamente comunicanti, con copertura a due falde in legno (travi e tavolato) il tutto come meglio descritto nella planimetria allegata alla relazione del lotto corrispondente, per una **superficie lorda** di circa mq. 116,86 ed una **superficie utile** interna calpestabile di mq. 88,03 .

Presenta la struttura portante in muratura, allo stato rustico ed in cattive condizioni di manutenzione. È pertinenza del superiore bene uno spazio esterno pavimentato con battuto di cemento ed una stalla a cielo aperto. (v. fig. 1e 2).



✓ **1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.lla 214;**

Trattasi di una particella di terreno che ad oggi risulta unita di fatto con il terreno di pertinenza della part.lla n. 218 e che realizza, in uno con quest'ultima, il giardino della casa di abitazione.

Si presenta piantumata prevalentemente con palme e qualche alberello ma in cattive condizioni di manutenzione. Sono presenti inoltre percorsi carrabili esterni, di ingresso e di collegamento con le altre parti della proprietà, tutti realizzati in battuto di cemento. (v. fig. 1 e 2).

Complessivamente occupa una superficie di 1322 mq.



✓ **1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lla 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).**

Il bene in oggetto fa parte di un edificio multipiano con struttura portante in cemento armato, ubicato nel centro abitato di Modica e nella fattispecie in via Trani n. 5/A, in una zona mediana tra il quartiere centrale di Modica Bassa e quello di espansione di Modica "Sorda".



Occupi il piano terra sulla via Trani, dove si trova proprio l'ingresso al locale, ma si sviluppa anche su un ulteriore piano posto immediatamente al di sotto e collegato internamente tramite una scala. Tale primo piano seminterrato ha un ulteriore accesso indipendente da quello del piano terra dell'edificio e raggiungibile dalla rampa pedonale e carrabile che ha inizio proprio dalla via Trani stessa ed a servizio di tutto lo stabile. Il locale in oggetto ha la destinazione commerciale su via Trani e di deposito al primo piano seminterrato.



Fig. 3 – Vista da Google Maps

Completa infine il tutto un ampio garage posto a quota immediatamente inferiore ovvero al **secondo piano seminterrato**. Anche quest'ultimo piano ha accesso indipendente dalla rampa condominiale.

Il **piano terra** si compone di una zona di ingresso e disimpegno nonché di collegamento al primo piano seminterrato, quindi di tre ampi locali oltre i servizi, il tutto come meglio descritto nella planimetria del locale, per una **superficie lorda** di circa mq. 138,60 ed una **superficie utile** interna calpestabile di circa mq. 121,67. Si presenta rifinito in ogni sua parte e completo di impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, ma in atto non funzionanti.

Il **primo piano seminterrato** si compone di una zona di arrivo dalla scala interna del piano terra e di ingresso dall'esterno a quota del seminterrato stesso, da un piccolo locale ancora in prossimità dell'ingresso quindi da un unico ampio spazio di deposito, per una **superficie lorda** di circa mq. 271,20 ed una **superficie utile** interna calpestabile di mq. 246,08. Si presenta in cattive condizioni essendo interessato da ampie zone del solaio di copertura con distacco dell'intonaco e messa a nudo dei travetti del solaio e della relativa armatura e necessità, pertanto, di un intervento di manutenzione ordinaria.

In ultimo il **secondo piano seminterrato** con un'ampia **superficie** tutta destinata a garage oltre un piccolo deposito, vicino l'ingresso, posizionato sotto la scivola di accesso, per complessivi mq 400 calpestabili e mq 417, 57 lordi.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Al momento della nomina dello scrivente CTU, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:

- planimetria ed estratto della mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica;
- estratto dell'atto di matrimonio e/o di nascita, certificato di residenza.

TITOLI DI PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE

I lotti eseguiti sono di proprietà del debitore sig. DEBITORE, giusto Atto di Donazione del 11 dicembre 1996, n. 27483 rep., n. 8084 di raccolta - notaio dott. Evangelista Ottaviano (v. all. 5), e Atto di Compravendita del 23 settembre 2015, n. 79288 rep., n. 20064 di raccolta, notaio dott. Evangelista Ottaviano (v. all. 6), per i beni:

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 206, 209;
- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 221 sub.1 (F3);
- 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 214;

e giusto Atto di Compravendita del 05 gennaio 2007, n. 76167 rep., n. 22036 del fascicolo, notaio dott. Giuseppe Terranova (v. all. 11), e Atto di Compravendita del 04 dicembre 2007 (v. all. 12), per i beni:

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2), 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).

Regime patrimoniale:

Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, del certificato di nascita e dal certificato di residenza del Comune di Modica, il debitore **DEBITORE**, c.f.: [REDACTED] risulta nato a Modica il

01/06/1951, residente in contrada Crocefia del Comune di Ispica (RG) e, con provvedimento del Tribunale di Modica del 17/11/2011 n. 1310/2011, in regime di separazione consensuale.

LOTTI

I beni eseguiti nelle procedure sopra descritte sono indipendenti l'uno dall'altro e, pertanto, si potranno individuare agevolmente **quattro lotti separati**, come indicato nel seguito:

✓ Lotto 1

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7);
- 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 214;
- 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle, 209 e 206

✓ Lotto 2

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. lle 221 sub.1 (F3);

✓ Lotto 3

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2).

✓ Lotto 4

- 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part. lle 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).

METODOLOGIE DI STIMA APPLICATE

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminati lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e riscontrata la momentanea carenza di richieste di vendita e/o di fitto in regime di libero mercato nella totalità del comparto edilizio di cui il Lotto fa parte, pertanto, onde pervenire ad un plausibile **valore di mercato del cespite** si è preferito in questo caso:

1. mediare le valutazioni sintetiche dirette del Lotto stesso e di analoghi, fatte in base alle valutazioni delle **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. controllare tale risultato con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**;

Con la **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e, quindi, portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- a. richiesta e presenza nel mercato di locali analoghi al cespite eseguito;
- b. valori unitari di mercato riferiti alla zona interessata;

Con la **seconda metodologia** è stato possibile, di contro, **svincolarsi** dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un **valore unitario estrapolato dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio**, in base alle

caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. **metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili**, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei limitati giorni d'indagine.

La **media aritmetica equiponderale dei tre risultati** fornisce infine l'esito della stima.



TABELLE RIEPILOGATIVE DEI VALORI STIMATI

Vedi relazioni dei singoli lotti

LOTTO N° 1	Superficie convenz.le mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo stimato	Valore complessivo ridotto del 15% da disciplinare d'incarico	Quota in vendita	Valore della quota del lotto in cifra tonda
Lotto costituito dall'unione delle p.lle 218 (fabbricato e pertinenze) dalla p.lla 214 (terreno) e p.lle 206 209 (vialetto di accesso): - 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part. 218 sub.1 (A7); - 1/1 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle 214; - 2/3 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto in catasto al NCT del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle, 206 e 209	727,94	572,50	€ 408.947,08	€ 347.605,02	1000/1000	€ 348.000,00
Totale valore del lotto, in cifra tonda: € 348.000,00						

LOTTO N° 2	Superficie convenz. le mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo stimato	Valore complessivo ridotto del 15% da disciplinare d'incarico	Quota in vendita	Valore della quota del lotto in cifra tonda
Lotto costituito dall'unione delle p.lle 221 (fabbricato rurale e pertinenze) e dalle p.lle 206 209 (vialetto di accesso): - 1/1 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 4, part.lle 221 sub.1 (F3);	312,25	93,50	€ 24.195,38	€ 20.566,07	1000/1000	€ 21.000,00
Totale valore del lotto, in cifra tonda: € 21.000,00						

LOTTO N° 3	Superficie convenz.le mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo stimato	Valore complessivo ridotto del 15% da disciplinare d'incarico	Quota in vendita	Valore della quota del lotto in cifra tonda
Detto Lotto sarà costituito dalle p.lle 69 sub 2 (negozi) e 69 sub 26 (terreno) - 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2).	369,31	675,00 (per il sub. 2) 290,00 (per il sub. 26)	€ 150.947,10	€ 128.305,04	1000/1000	€ 128.000,00
Totale valore del lotto, in cifra tonda: € 128.000,00						



LOTTO N° 4	Superficie convenz.le mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo stimato	Valore complessivo ridotto del 15% da disciplinare d'incarico	Quota in vendita	Valore della quota del lotto in cifra tonda
Detto Lotto sarà costituito dalla p.lla 69 sub 11 (autorimessa) e 69 sub 22 (deposito): - 1/1 piena proprietà immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 77, part.lle 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2).	259,95	324,00 (per il sub. 11) 290,00 (per il sub. 22)	€ 81.170,28	€ 68.994,74	1000/1000	€ 69.000,00
Totale valore del lotto, in cifra tonda: € 69.000,00						



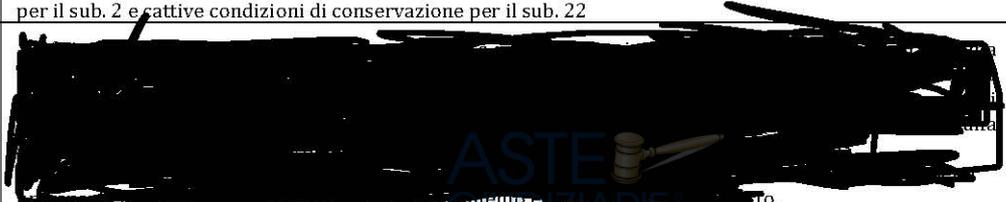
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ**LOTTO 1**

Lotto N° 1 - Fabbricato a destinazione civile abitazione			
Ubicazione:	Ispica (RG) – contrada Crocefia		
Diritto reale:	Nella piena proprietà dell'esecutato ma attualmente occupato da terzi, in forza dell'Ordinanza resa nel procedimento civile iscritto al n.765/2021 V.G.	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale a destinazione civile abitazione Ubicato in un unico piano terra, identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 4, Part.lle 218, 214, e Catasto Terreni - p.lle 206 e 209 – Comune di Ispica	Superficie lorda non convenzionale	181,84 mq
Pertinenze:	Verande esterne, aree verdi e camminamenti esterni del terreno di pertinenza della p.lla 218 + p.lla 214 + (2/3) delle 206 e 209	Superficie	3.513,75mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi nella piena proprietà dell'esecutato ed in buone condizioni di conservazione		
Descrizione:	Edificio costituito da un unico piano terra ubicato in c.da Crocefia del territorio del Comune di Ispica (RG), con destinazione di civile abitazione e si compone di un ingresso e disimpegno, di tre ampie camere da letto, un salone ed una cucina abitabile oltre i servizi. Copre una superficie lorda di circa mq. 181,84 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 160,68. L'intero fabbricato è rifinito in ogni sua parte e completo di impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, in atto tutti funzionanti. Sono ancora pertinenze del superiore bene due verande di cui una, più grande, in corrispondenza dell'ingresso ed una, più piccola, in corrispondenza del vano cucina, oltre i percorsi esterni di collegamento pedonale e viario tra la casa ed il terreno di pertinenza. Tutto il lotto di terreno è circondato da muro di recinzione in parte del tipo tradizionale (a secco) ed in parte con paletti e rete.		
Classe energetica:	F		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Valore stimato	€ 408.947,08		
Valore complessivo di stima (ridotto del 15% come da disciplinare d'incarico)	€ 348.000,00		

LOTTO 2

Lotto N° 2 - Fabbricato a destinazione magazzino			
Ubicazione:	Ispica (RG) – contrada Crocefia		
Diritto reale:	Nella piena proprietà dell'esecutato.	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale a destinazione magazzino Ubicato in un unico piano terra, identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 4, Part.lle 221 sub 1, Comune di Ispica	Superficie lorda non convenzionale	116,86 mq
Pertinenze:	Area esterna di pertinenza della p.lla p.lla 221 (cortile e stalla a cielo aperto)	Superficie	645,25mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi nella piena proprietà dell'esecutato ed in pessime condizioni di conservazione		
Descrizione:	Edificio costituito da un unico piano terra, facente parte originariamente di un fabbricato più grande ma oggi dallo stesso separato perché di proprietà ad altra ditta. Detto fabbricato Ha la destinazione di fatto di annesso rurale / magazzino, per quanto catastalmente risulta " in corso di costruzione", e si compone di tre locali tra loro internamente comunicanti, con copertura a due falde in legno (travi e tavolato) per una superficie lorda di circa mq. 116,86 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 88,03 . Si presenta allo stato rustico ed in cattive condizioni di manutenzione. È pertinenza del superiore bene uno spazio esterno pavimentato con battuto di cemento ed una stalla a cielo aperto.		
Classe energetica:			
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Valore stimato	€ 24.195,38		
Valore complessivo di stima (ridotto del 15% come da disciplinare d'incarico)	€ 21.000,00		

LOTTO 3

Lotto N° 3 - Fabbricato a destinazione locale commerciale e locale deposito			
Ubicazione:	Modica (RG) - Via Trani n. 5/A		
Diritto reale:	Nella piena proprietà dell'esecutato.	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale a destinazione commerciale su via Trani e di deposito al primo piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 77, part.lle 69 sub.2 (C1), 69 sub.26 (C2) - Comune di Modica	Superficie lorda non convenzionale sub. 2 e sub. 26	425,57 mq
Pertinenze:	Area esterna di pertinenza (cortile esterno ingresso su via Trani)	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi nella piena proprietà dell'esecutato ed in buone condizioni di conservazione per il sub. 2 e cattive condizioni di conservazione per il sub. 22		
Descrizione:			
Classe energetica:			
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Valore stimato	€ 150.947,10		
Valore complessivo di stima (ridotto del 15% come da disciplinare d'incarico)	€ 128.000,00		

LOTTO 4

Lotto N° 4 - Fabbricato a destinazione locale autorimessa e locale deposito			
Ubicazione:	Modica (RG) - Via Trani n. 5/A		
Diritto reale:	Nella piena proprietà dell'esecutato.	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale a destinazione autorimessa su via Trani e di deposito entrambi al secondo piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 77, part.lle 69 sub.11 (C6), 69 sub.22 (C2) - Comune di Modica	Superficie lorda non convenzionale sub. 11 e sub. 22	417,57 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi nella piena proprietà dell'esecutato ed in cattive condizioni di conservazione		
Descrizione:	Locale posto al II° piano seminterrato con accesso indipendente raggiungibile dalla rampa carrabile che ha inizio proprio dalla via Trani e che conduce al vano scala di ingresso al palazzo e poi prosegue verso il sottostante piano per l'autorimessa. Il locale ha la destinazione autorimessa (sub 11 - C6) e di deposito (sub 22 - C2) nello spazio sotto la rampa carrabile di accesso secondo piano seminterrato		
Classe energetica:			
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Valore stimato	€ 81.170,28		
Valore complessivo di stima (ridotto del 15% come da disciplinare d'incarico)	€ 69.000,00		



CONGEDO DEL C.T.U.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. 15 pagine complessive, esclusi i soli allegati.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

